



alblasserwaard
makelaars & taxateurs



Kraal 14

3362 WD Sliedrecht

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE: **96 m²**

PERCELOPPERVLAKTE: **116 m²**

ENERGIELABEL: **B**

Kenmerken



Woonoppervlakte
96 m²



Inhoud
340 m³



Bouwjaar
1996



Aantal slaapkamers
3

Perceeloppervlakte	116 m ²
Externe bergruimte	8 m ² (aangebouwde stenen berging + vrijstaande berging)
Aantal badkamers en toiletten	1 badkamer, 2 toiletten
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming/ Warm water	c.v.-ketel Remeha 2010, combiketel
Kozijnen	volledig houten kozijnen
Elektra	6 groepen, 2 kookgroepen, 2 aardlekschakelaars
Vloeren	betonnen vloeren
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, airconditioning
Kruipruimte	ja
Geheid	ja
Energielabel	B
Parkeren	openbaar parkeren
Tuinligging	achtertuin, zuid

Algemene omschrijving

Het maakt eigenlijk niet uit of je nu starter bent of een zogenaamde doorstromer, deze woning past als een jas! De woning is fraai gelegen in de aantrekkelijke woonwijk 'de Grienden' en is in de afgelopen jaren o.a. voorzien van een nieuwe keuken, airconditioning en gestuukte wanden. Daarnaast beschikt de woning over 3 slaapkamers, een wasruimte, grote bergzolder, tuin op het zuiden, energielabel B én een centrale ligging ten opzichte van diverse voorzieningen. Dit is jouw kans, pak jij hem aan?

Begane grond: ontvangsthal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang naar de tuingerichte woonkamer. De open keuken (2021) aan de voorzijde van de woning en heeft een ruime hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. De woonkamer is een heerlijke ruimte en beschikt over een veel lichtinval, een vaste kast en toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: vanaf de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en wasruimte. De grote slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en voorzien van airconditioning (2020). De badkamer is ingericht met een douchecabine, een 2e toilet, een wastafelmeubel met kraan en designradiator. Via de wasruimte aan de voorzijde is er toegang tot de ruime bergzolder (over de volledige breedte van de woning).

In de achtertuin kan de zonliefhebber zijn/haar hart ophalen, de tuin is namelijk gelegen op het zuiden! De tuin is ingericht met een groot bordes met diverse soorten groen- en sierbeplanting en onderhoudsvrije bestrating. Daarnaast is er beschikking over een aangebouwde – én losse berging en een achterom.





Woonkamer





Woonkamer





Keuken





Keuken



Boretti fornuis





Hal/Entree



Hal



Toilet



Overloop 1e verdieping



Wasruimte



Slaapkamer 1





Slaapkamer 2





Slaapkamer 3





Badkamer





Achtertuint





Achtertuint/stenen berging





Achtertuin



Straatbeeld

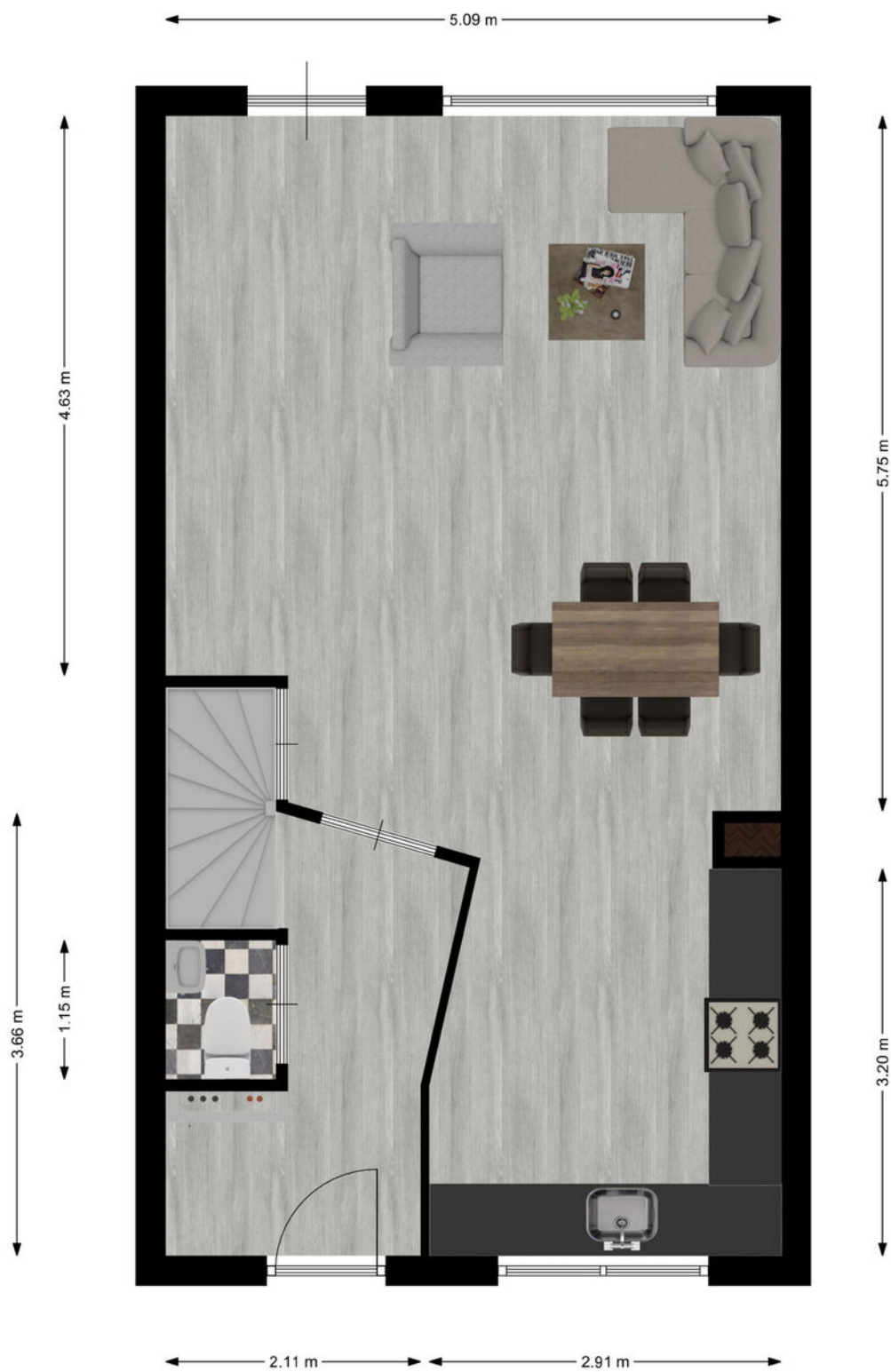
Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
BEGANE GROND				
hal / entree	laminaat	sauswerk	sauswerk	toegang tot: - meterkast - toilet - 1e verdieping middels trapopgang - woonkamer
toilet	vloertegels	wandtegels/ sauswerk	sauswerk	voorzien van: - wandcloset - fonteintje
woonkamer	laminaat	sauswerk	suswerk	toegang tot: - achtertuin - trapkast voorzien van hordeur
keuken	laminaat	sauswerk	sauswerk	open keuken voorzien van: - koelkast - vrieskast - vaatwasser - afzuigkap - 5- pits boretti oven inclusief spit
1e VERDIEPING				
overloop	laminaat	sputwerk	spachtelputz	toegang tot: - 3 slaapkamers - badkamer - wasruimte voorzien van vaste kast
slaapkamer 1	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde en voorzien van airconditioning
slaapkamer 2	laminaat	sauswerk	sauswerk	gelegen aan de achterzijde
slaapkamer 3	laminaat	sputwerk	gipsplaten	gelegen aan de voorzijde
badkamer	vloertegels	wandtegels/ sputwerk	spachtelputz	voorzien van: - wastafelmeubel - douche - toilet - designradiator
wasruimte	laminaat	sputwerk	gipsplaten	voorzien van: - cv-ketelopstelling - witgoedaansluitingen toegang tot vliering middels vlioztrap

Afwerkstaat

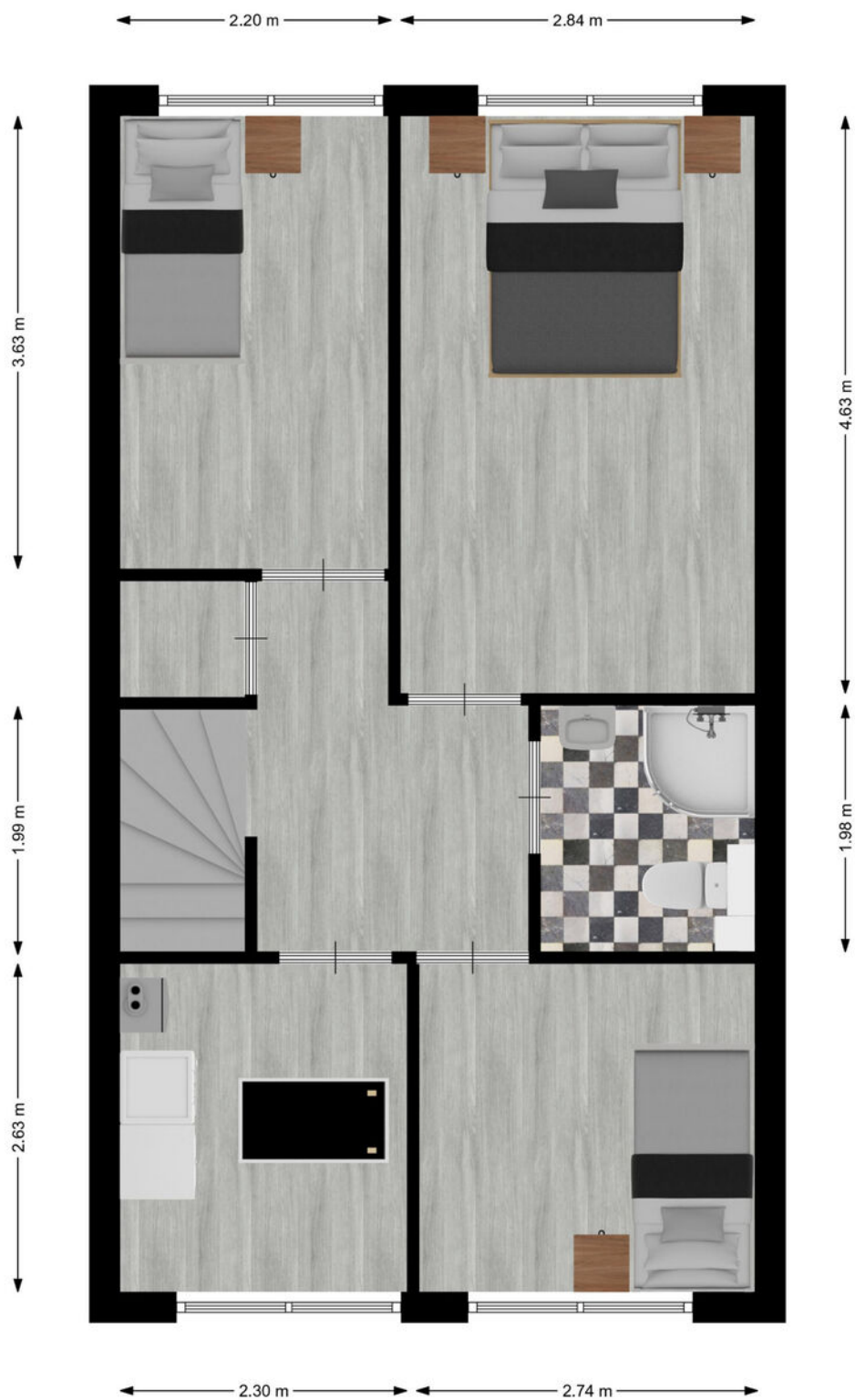
Ruimte	Vloer	Wanden	Plafond	Kenmerken
2e VERDIEPING				
vliering				bereikbaar middels vlizotrap
BUITEN				
tuin				gesitueerd op het zuiden afmetingen ca. 9 x 5,4 meter voorzien van: - sierstraatwerk - plantenborder - terras - achterom
aangebouwde stenen berging				afmetingen ca. 2.6 x 2. 4 meter voorzien van elektra
vrijstaande kunststof berging				afmetingen ca. 1.80 x 1.10 meter

Plattegrond

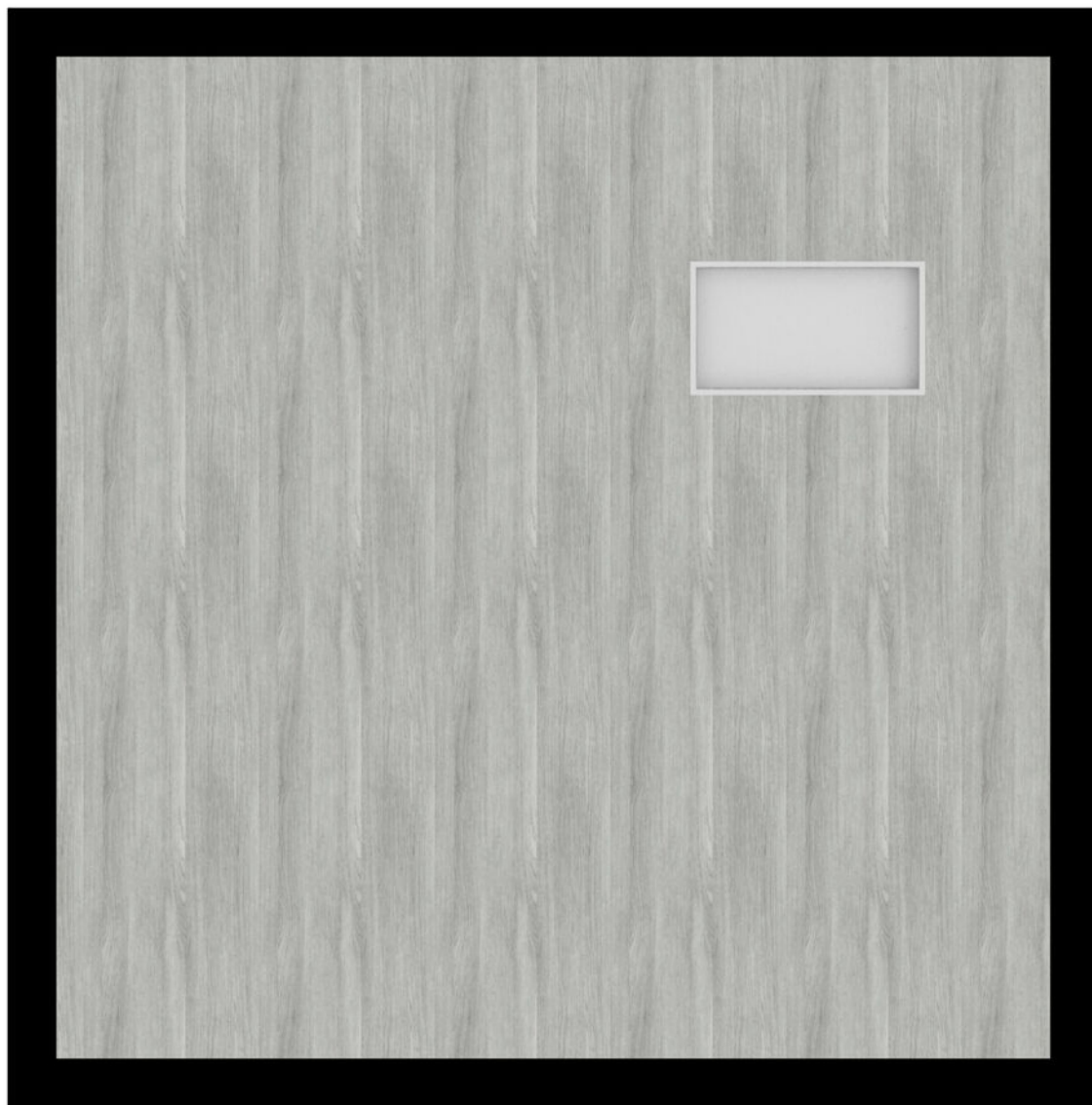


Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping



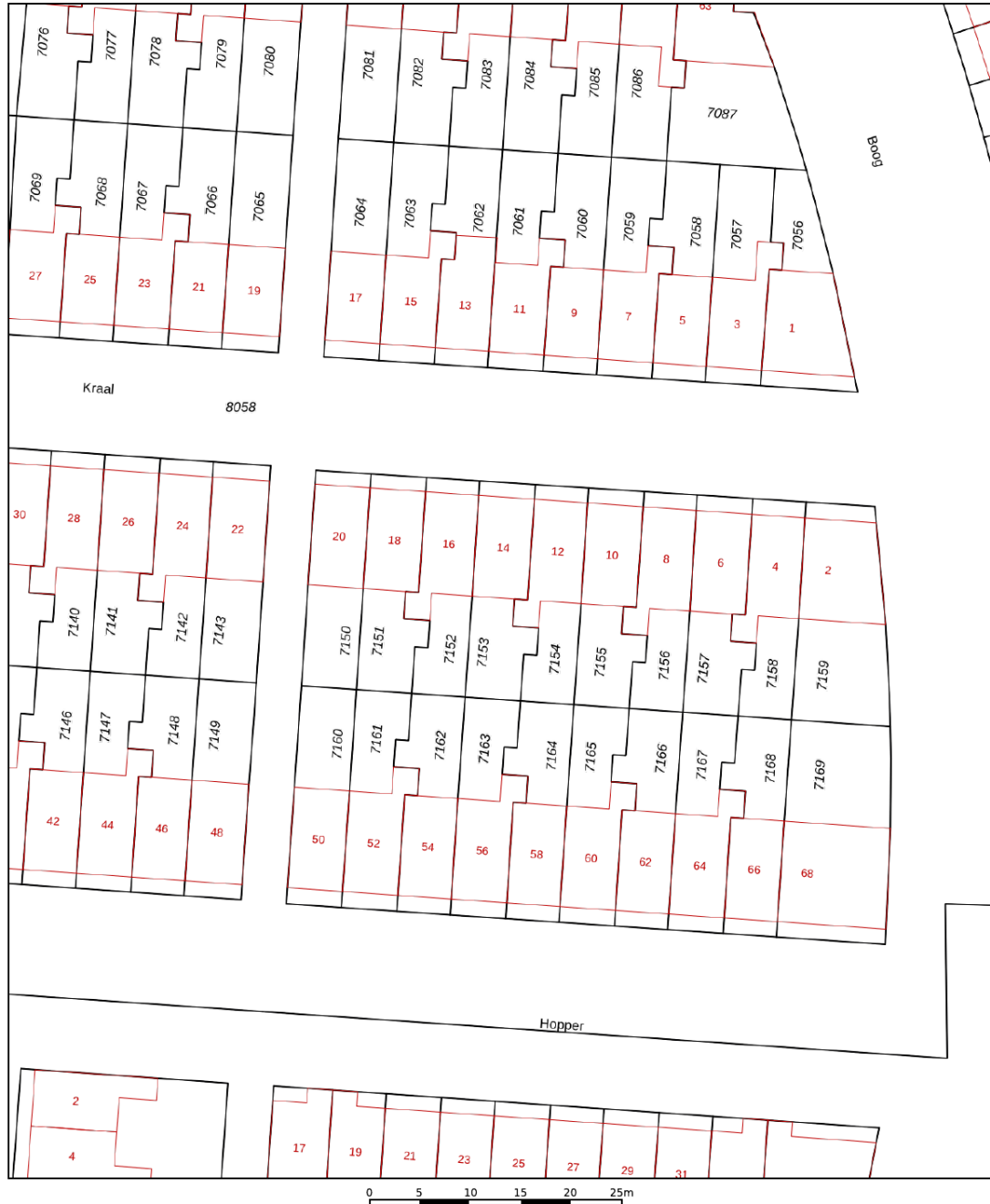
← 5.09 m →


Vliering

Kadastrale kaart

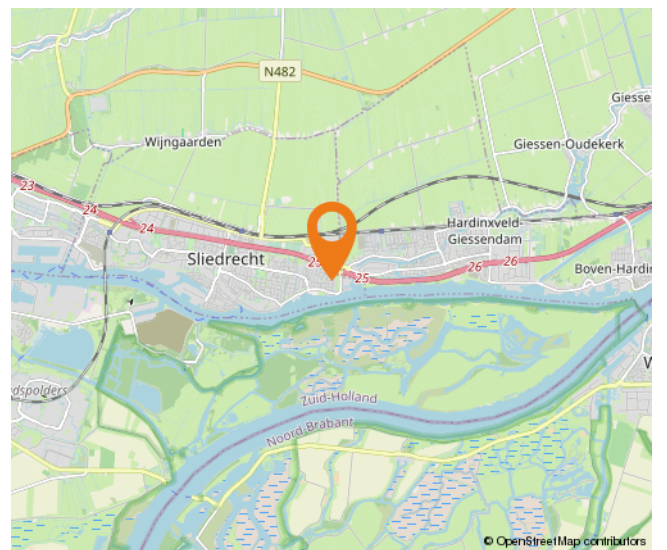
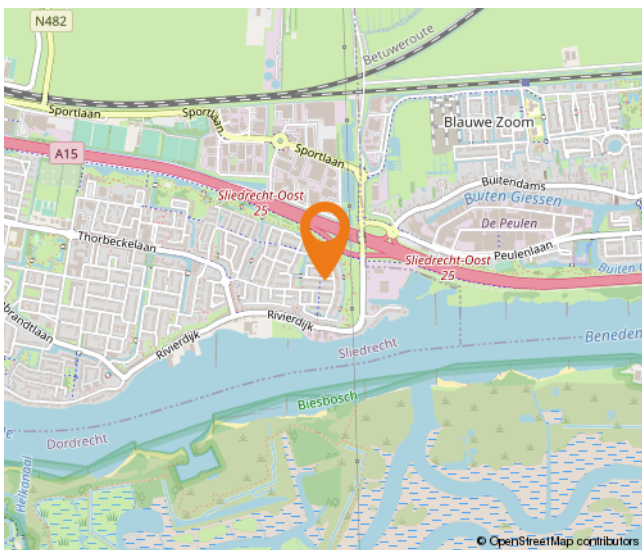
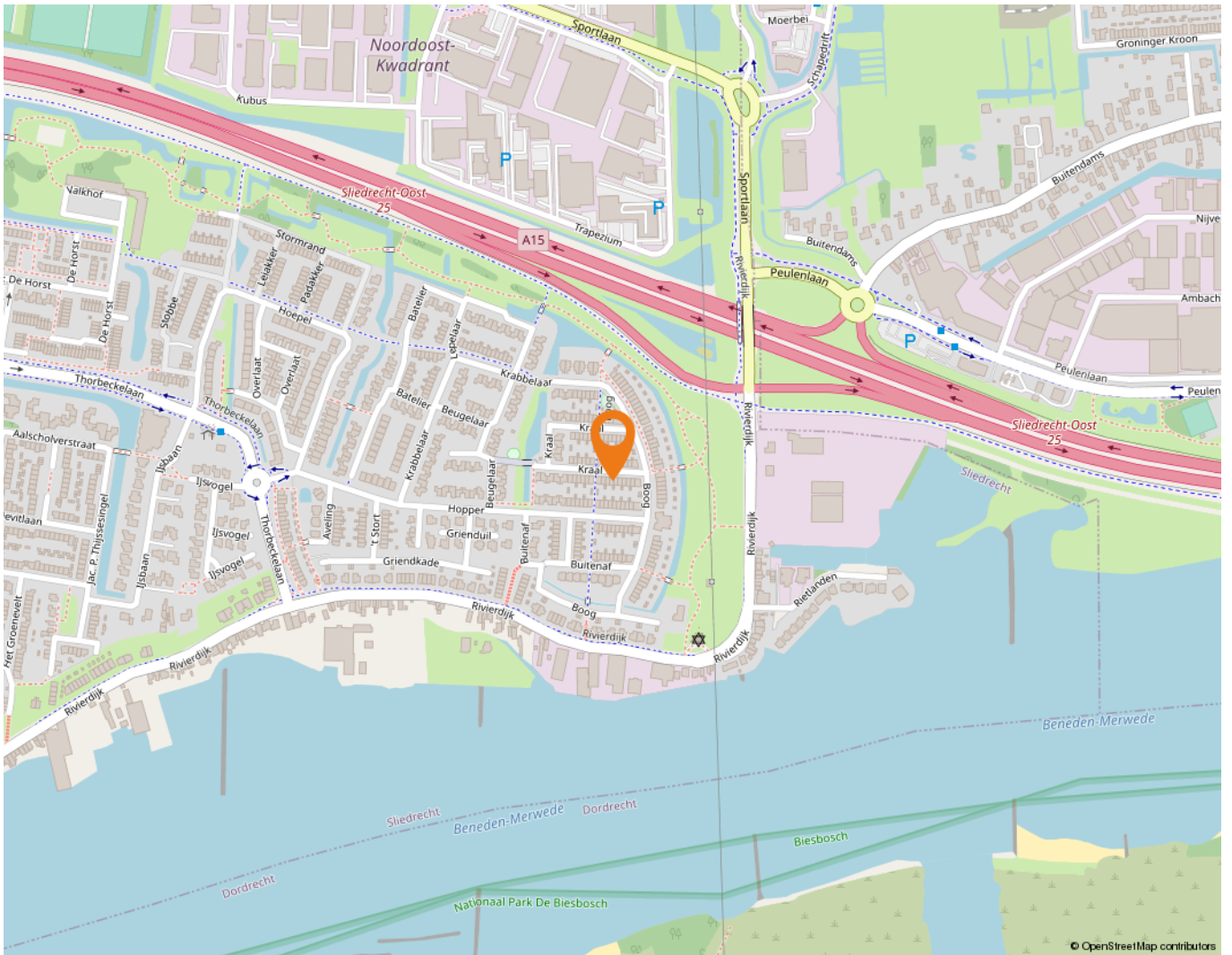
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kraal14



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sliedrecht	
—	Huisnummer	Secctie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7153	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	

Kaarten



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
amberbomen, rozenbomen en bessenstruik		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs

Als makelaars voelen wij ons als geen ander thuis in de regio Alblasserwaard. Dit is waar wij opgegroeid zijn, wonen en ons leven zich afspeelt. Met veel enthousiasme en energie zijn wij dagelijks bezig met de woningen in dit prachtige gebied! Wij vinden het een voorrecht om in deze regio actief te zijn.

Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs is een fris en deskundig full-service makelaarskantoor met de beschikking over een schat aan praktische ervaring, gecombineerd met theoretische kennis. Momenteel telt ons kantoor tien enthousiaste medewerkers die ieder beschikken over relevante kennis. Over bestaande bouw, maar zeker ook over nieuwbouw. Wij zijn namelijk heel actief in de nieuwbouw en hebben hier speciale medewerkers voor, die goed op de hoogte zijn van de laatste nieuwbouwwontwikkelingen in de Alblasserwaard en omgeving. Of het nu gaat om nieuwbouw of bestaande bouw: we kiezen altijd voor een persoonlijke aanpak, waarbij klanten vaak contact hebben met dezelfde makelaar.

Onze manier van werken staat voor het weglaten van franje en een maximum aan aandacht, inzet en flexibiliteit. Dat betekent dat klanten vooraf weten waar ze aan toe zijn, dat ze weten wat de persoonlijke makelaar/taxateur gaat doen en wanneer ze een bepaalde actie of reactie kunnen verwachten. Een professionele, maar toch persoonlijk en ongedwongen manier van zaken doen is ons motto. Woonwensen in vervulling brengen: daar draait het om bij Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs!



Hoe nu verder?



1. Bezichtiging

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebeoordeling van uw huidige woning. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2!

Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Verder zoeken naar een andere woning? Volg ons op social media en schrijf u in via onze website! Wij houden u op de hoogte van toekomstig aanbod.



2. U doet een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.



3. Koopovereenkomst

Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Wij werken hiervoor met een online platform: Move. U krijgt van ons een link om hierop in te loggen en uw gegevens in te vullen. Hierbij moet u ook de keuze maken bij welke notaris u de overdracht wilt laten plaatsvinden.



4. Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.



5. Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

**Volg ons op
social media!**





Hardinxveld-Giessendam

Peulenstraat 137
3371 AL Hardinxveld-Giessendam

Sliedrecht

Thorbeckelaan 1
3362 BL Sliedrecht

Contact

 0184 – 670 733
 info@alblasserwaard.nl

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Voor onduidelijkheden of zaken die niet zijn vermeld in deze brochure kunt u uiteraard altijd contact opnemen met Alblasserwaard Makelaars & Taxateurs: 0184-670733